



江南社區管理委員會

江南社區物業、保全維護管理公司第二次招標公告

- 一、招標機構:江南社區管理委員會(以下簡稱本會)
- 二、機構地址:新北市淡水區濱海路三段 148 巷 1 號(本社區)
- 三、標的名稱:江南社區物業、保全委託服務案(人員基本配置:社區經理 1 名、社區副理 1 名、財務秘書 1 名、社區生活秘書 3 名、保全日班 2 人、晚班 3 人。)
- 四、領標期限:111年12月3日起至111年12月09日晚上21點止共7天,至本會社區管理中心洽購(無電子標單),每份標單費用新台幣 200 元整(標單售出概不退費)。
- 五、招標文件:有意投標廠商自行依投標須知備妥相關投標資格文件投標,投標文件有限期自投標時起至開標後三十日止。
- 六、決標方式:管理委員會將以記名投票序位法評定最有利標,遴選管理暨保全公司。入選廠商簡報後即開價格標,依本投標須知條件採用最低標。低於本社區管委會訂定底價者,予以決標。
- 七、投標廠商資格:
 1. 具有政府立案之保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司雙證照,且不得租借牌照,開業達5年以上。
 2. 參與甄選之公司,應具有與本案招標標的及服務內容符合之實際經驗,且需提出目前現有管理服務之社區證明(500戶以上含數量如契約影本),樓管及保全公司並需有經營之實際經驗。
 3. 檢附公司近二年內無退票紀錄證明。
 4. 檢附公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險保單資料影本。
 5. 檢附 110 年度公寓大廈管理公會及保全公會會員證影本。
 6. 檢附最近一期營業稅完稅證明影本,並檢附國稅局近兩期 401 表所得稅申報資料影本。
 7. 檢附最近一期勞工退休金提繳費款單證明與上一期員工勞健保繳清證明影本。
 8. 資本額四千萬元以上(檢附公司執照與營利事業登記證影本)
 9. 招標須知內各承包廠商與作業人員之資格證明文件
- 八、投標文件:
 1. 管理服務企劃書正本十七份,上述資格證明一份。(採 A4 紙張裝訂成冊-不超過 30 頁,企劃書資格證明資料請密封裝入資料袋並蓋上騎縫章,違反規定者以棄權論,送件後即不退還。)
 2. 保全及公寓大廈管理維護公司執照影本或公司設立文件影本。
 3. 保全及公寓大廈管理維護公司營利事業登記證影本或公寓大廈管理維護公司登記證書影本。
- 九、管理服務企畫書內容應含項目:
 1. 管理及保全公司基本資料簡介。
 2. 目前確實經營駐點一覽表。(須含服務社區名稱、戶數)
 3. 管理人員配置、工作執掌及管理計畫。(須含報價單...等)
 4. 門禁安全管制作業及緊急應變與危機處理機制。
 5. 行政事務、財務、年度計畫~範例。
 6. 社區節慶及聯誼活動規劃~範例。
 7. 公司之特色(如:通過政府或國際相關標準之認證...等)。
- 十、截標時間:以上資料請廠商於 111年12月09日中午 21:00 前郵寄或親自送達本社區管理中

心(會館)，逾時或非規定送件者，概不受理。寄送地址：新北市淡水區濱海路三段 148 巷 1 號收件人：江南社區管理委員會

十一、履約保證：得標廠商應於簽約時繳付新台幣伍拾萬元之金融單位簽發之銀行本票，以江南社區管理委員會為受款人，抬頭為江南社區管理委員會，作為本次投標之履約保證金，履約期限得延長 30 日，履約保證金之收據廠商應妥善保管，若遺失本會不予補發，若有被冒領之情事，本會不負任何責任。

十二、附註：

- (1). 投標廠商所提之任何文件若有偽造或詐欺等行為刑責自負，並即刻撤銷服務資格，若造成社區損失，應付賠償之責任。如有未盡事宜，另行通知。
- (2). 得標廠商應在簽約時，提供人員編制表、人員排班表並於交接前5日每日派員到社區現場，瞭解作業方式俾便與前物業公司撤哨前，辦妥交接事宜，本社區管委會不支應付本項人事費用。
- (3). 保全員須有證照並符合警衛勤務第三級以上資格。
- (4). 112年1月1日新物管公司正式上任，3個月內為試用期。並由管理委會在3月例會審核評分，分數評定未達70分(含)以上者，二個月內無條件自動解除合約。
- (5). 得標廠商派任之財務秘書，必需會編制權責制財務報表及運作相關會計作業，不符合本社區工作標準經管委會函請物業公司必須在三日內立即更換。更換達三次者二個月後合約無條件自動失效。
- (6). 經理應有五年以上實務經驗、副理應有三年以上實務經驗。
- (7). 得標廠商應於7天內，將合約草約送達社區管理委員會審查通過後，通知得標廠商簽約。
- (8). 得標廠商得標後應向管委會索取社區規約、財務管理辦法及相關法規及內部設備操作程序、請款單應檢附之相關憑證及文件，以瞭解本社區財務管理運作。
- (9). 員工休假日每月固定八天社區國定假日不適用勞基法。(國定假日由得標公司自行負擔員工休假調度事宜)
- (10). 須提早參觀本社區業者，請與現場蘇忠魁經理、陳智德副理聯絡，電話：02-28052282 (江南會館)。

主任委員：